

DEPARTEMENT DE LA REUNION
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
TERRITOIRE DE LA CÔTE OUEST
SAINT LEU – TROIS BASSINS – SAINT PAUL
LE PORT – LA POSSESSION

Envoyé en préfecture le 07/05/2025
Reçu en préfecture le 07/05/2025
Publié le
ID : 974-249740101-20250507-2025_040_BC_6-DE



EXTRAIT DU PROCES VERBAL
DES DÉLIBÉRATIONS DU BUREAU COMMUNAUTAIRE

Séance du 5 mai 2025

Nombre de membres en exercice : 16
Nombre de présents : 10
Nombre de représentés : 5
Nombre d'absents : 1

Secrétaire de séance : M. Irchad OMARJEE

OBJET

AFFAIRE N°2025_040_BC_6
*Validation d'une candidature et
conclusion d'un bail à construction
sur la parcelle BK 177 – ZAC
ENVIRONNEMENT - SECTEUR
ECOPARC– Commune de Le Port*

ÉTAIENT PRÉSENT(E)S :

Mme Denise DELAVANNE - M. Irchad OMARJEE - Mme Mireille MOREL-COIANIZ - Mme Roxanne PAUSE-DAMOUR - Mme Vanessa MIRANVILLE - M. Olivier HOARAU - M. Henry HIPPOLYTE - M. Fayzal AHMED-VALI - M. Daniel PAUSE - M. Christophe DAMBREVILLE

ÉTAIT ABSENT(E) :

M. Bruno DOMEN

Nombre de votants : 15

NOTA :

Le Président certifie que :

- la convocation a été faite le :
29 avril 2025

- date d'affichage et de publication de la
liste des délibérations au plus tard le
12/05/2025

ÉTAIENT REPRÉSENTÉ(E)S :

Mme Huguette BELLO procuration à Mme Mireille MOREL-COIANIZ - M. Emmanuel SERAPHIN procuration à M. Olivier HOARAU - Mme Mélissa COUSIN procuration à Mme Denise DELAVANNE - Mme Laetitia LEBRETON procuration à Mme Roxanne PAUSE-DAMOUR - M. Philippe LUCAS procuration à M. Irchad OMARJEE

BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 5 MAI 2025

AFFAIRE N°2025 040 BC 6 : VALIDATION D'UNE CANDIDATURE ET CONCLUSION D'UN BAIL À CONSTRUCTION SUR LA PARCELLE BK 177 – ZAC ENVIRONNEMENT - SECTEUR ECOPARC– COMMUNE DE LE PORT

Le Président de séance expose :

Contexte

Dans le cadre d'une convention publique d'aménagement, le GIE Territoire OI réalise l'aménagement de la zone Ecoparc Le Port (ZAC Environnement) sur une surface de 16 hectares. Cet aménagement a fait l'objet de plusieurs tranches.

Le Territoire de l'Ouest s'est porté acquéreur de ces surfaces viabilisées au fur et à mesure de leur livraison.

Les parcelles viabilisées de la ZAC Environnement - secteur Ecoparc Le Port ne sont pas vendues aux attributaires des lots mais louées par le Territoire de l'Ouest aux entreprises, sous forme de bail à construction d'une durée de 30 ans.

A l'expiration du bail, toutes les constructions édifiées par le preneur deviendront de plein droit la propriété du Territoire de l'Ouest.

L'aménagement de cette ZAC doit tenir compte de deux lignes exposées dans les documents de planification du Territoire de l'Ouest et de la Commune de Le Port :

- Le développement durable, donnant priorité aux activités liées à la valorisation, au traitement et à l'élimination des déchets, ou à d'autres éco-activités et services liés.
- La prise en compte d'une logique intercommunale dans le choix des activités qui viendront s'implanter sur le site : leur sélection sera réalisée en continuité et cohérence avec les activités et aménagements existants ou futurs de la ZAC et aussi avec ceux situés de l'autre côté de la rivière des Galets sur la Commune de Saint Paul.

Présentation du projet [REDACTED] :

[REDACTED] est une Société Anonyme (SA) créée en 1990.

Elle est représentée par : [REDACTED]

N° de SIRET : [REDACTED]

L'activité de l'entreprise :

La société [REDACTED] est spécialisée dans la fabrication d'éléments en matières plastiques pour l'aménagement et la construction.

Localisation et description sommaire des installations actuelles :

L'entreprise est actuellement basée sur plusieurs sites dont :

- 1 site principal à [REDACTED] (9 800 m²) dédiée à la production et comprenant une usine de production de 1 545 m².
- 2 sites secondaires à [REDACTED] (1000 m²) et à Sainte-Marie (500 m²) dédiés à la distribution et à la commercialisation.

L'entreprise prévoit l'extension et le développement de l'activité existante sur le site de la ZAC Environnement secteur Ecoparc.

Le projet :

Le projet POLYPLAST porte sur l'implantation d'une usine de recyclage, traitement et valorisation des déchets plastiques pour la fabrication de produits primaires et manufacturés liés à l'aménagement et à la construction (dalles, clôtures, bardage de construction, profilés et mobiliers urbains...). Le processus transformation des produits se fait essentiellement par extrusion et par rotomoulage.

Le coût du projet est évalué à 3 252 K€, financé sur fonds publics pour 1 545 K€ (1 229 K€ FEDER et 316 K€ défiscalisation), emprunt (1 397 K€) et fonds propres pour le solde (310K€).

L'entreprise prévoit de proposer des formations aux métiers de la plasturgie et du recyclage afin de favoriser l'insertion des jeunes. Elle envisage également de s'ancrer dans le tissu social local en mettant en place des ateliers collaboratifs dédiés à la création d'objets à partir de déchets plastiques.

Emploi :

Dans le cadre de la mise en œuvre de ce projet, l'entreprise prévoit le transfert de 0,5 emploi et annonce la **création de 5 emplois** sur la première année de fonctionnement.

Proposition d'implantation de l'activité :

Suite à l'instruction, il est proposé d'implanter la société sur la parcelle BK 177 d'une superficie de 2 888 m².

Conclusion du bail à construction :

Les subventions FEDER obtenues plafonnent le loyer prévisionnel à 5,00 €/m² de terrain nu /an, (convention n° SGAR 2012-33086 du 13/02/2013 attribuant une subvention au titre de la mesure 4.13 « Zones d'activités » du Programme Opérationnel Européen FEDER 2007-2013).

Afin de s'assurer de l'avancement efficace du projet et pour obtenir une contrepartie à la mobilisation de ce foncier pendant la durée des démarches liées à la réalisation du bâtiment, il est proposé de recourir à une promesse de bail limitée à une durée de dix-huit (18) mois, qui a pour objet principal le versement d'une indemnité d'immobilisation équivalente à un an de loyer, soit quatorze mille quatre cent quarante (14 440) euros Hors Taxes.

Le versement de l'indemnité d'immobilisation doit être effectué au préalable à la signature de la promesse de bail.

Cette promesse de bail est soumise aux conditions suspensives principales suivantes :

- L'obtention par le bénéficiaire d'un permis de construire purgé de tout recours dans un délai de 18 mois à compter de la date de l'acte ;
- L'obtention par le bénéficiaire d'un ou plusieurs prêts dont les caractéristiques financières sont convenues à l'acte dans un délai de dix-huit (18) mois à compter de la date dudit acte ;
- L'obtention de l'autorisation ICPE si l'entreprise est soumise cette réglementation. En cas de non obtention de l'autorisation et déclaration ICPE dans le délai imparti, la promesse de bail pourra être reconduite pour une durée supplémentaire de dix-huit (18) mois.

Si ces conditions suspensives ne sont pas réalisées en raison de la défaillance du bénéficiaire, l'indemnité d'immobilisation restera acquise au Territoire de l'Ouest.

Par la suite, si les conditions suspensives susvisées sont remplies, l'acte définitif de bail à construction sera signé, sans qu'il soit besoin de repasser devant le Bureau Communautaire.

Le bail à construction comporte les clauses essentielles suivantes :

- Durée du bail : trente (30) ans ;
- Le preneur s'oblige à édifier ou faire édifier à ses frais sur le terrain loué, les constructions conformes aux plans et devis descriptifs analysés et à poursuivre l'édification desdites constructions jusqu'à leur complet achèvement ainsi que des éléments d'infrastructure ou d'équipement qui peuvent être nécessaires à la desserte et d'une manière générale, à la viabilité de l'ensemble immobilier projeté ;
- Le preneur s'oblige à commencer les travaux au plus tard dans un délai de six (6) mois à compter de la signature du bail à construction, et à les mener de telle manière que les constructions projetées et les éléments d'infrastructure et d'équipement soient totalement achevés au plus tard dans un délai de vingt-quatre (24) mois à compter également de la signature du bail à construction ;
- Les constructions édifiées et tous travaux et aménagements effectués par le preneur resteront sa propriété et celle de ses ayants cause pendant toute la durée du bail à construction. A l'expiration du bail, par arrivée du terme ou par résiliation amiable ou judiciaire, toutes les constructions édifiées par le preneur ou ses ayants cause sur le terrain loué, comme toutes améliorations de quelque nature qu'elles soient, deviendront de plein droit la propriété du bailleur sans qu'il soit besoin d'aucun acte pour le constater et sans indemnité ;
- Un loyer annuel de quatorze mille quatre cent quarante (14 440) euros Hors Taxes, révisable annuellement en fonction des variations de l'indice de la construction publié par l'INSEE sera appliqué ;
- Le Territoire de l'Ouest consent au profit du preneur un pacte de préférence : ce droit interviendra en cas d'aliénation à titre onéreux, ou de location, de tout ou partie du ou des biens immobiliers objet du bail ;
- Le pacte de préférence est convenu pour une durée expirant au terme du bail.

Avis du Comité Technique Territoire de l'Ouest sur l'opportunité du projet

- Passage en Comité Technique du Territoire de l'Ouest le 11/02/2025, a reçu un avis favorable.

Avis du Comité de suivi FEDER sur l'opportunité du projet

- Dossier envoyé à la Région Réunion le 31/10/2024 et pièces complémentaires transmises le 11/12/2024. Avis reçu le 06/02/2025. Le dossier a reçu un avis favorable de la Région avec réserve liée à l'ICPE.

Déclaration d'absence de conflit d'intérêts :

Les membres du Comité Technique ne sont pas en conflit d'intérêts avec les porteurs de projet.

A reçu un avis favorable en Conférence Des Maires du 17/04/2025.

A reçu un avis favorable en Commission Economie, Tourisme, Culture et Politique de la Ville du 15/04/2025.

**LE BUREAU COMMUNAUTAIRE,
Où l'exposé du Président de séance,**

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ ET À L'UNANIMITÉ DÉCIDE DE :

- VALIDER l'attribution de la parcelle BK 177 d'une superficie de 2 888 m², à l'entreprise [REDACTED] ;

- APPROUVER la conclusion d'une promesse de bail à construction avec la société sur la parcelle BK 177 au sein de la ZAC ENVIRONNEMENT - SECTEUR ECOPARC sur Le Port pour une durée de dix-huit (18) mois et le versement d'une indemnité d'immobilisation d'un montant de quatorze mille quatre cent quarante (14 440) euros ;

- APPROUVER la conclusion d'un bail à construction avec la société sur la parcelle BK 177 au sein de la ZAC ENVIRONNEMENT - SECTEUR ECOPARC sur Le Port, une fois les conditions suspensives de la promesse de bail réalisées, pour une durée de trente (30) ans d'un montant de loyer annuel de quatorze mille quatre cent quarante (14 440) euros ;

- AUTORISER le Président à signer la promesse de bail à construction avec la société et tous les actes correspondants en cas de réalisation des conditions suspensives de la promesse de bail ;

- AUTORISER la reconduction de la promesse de bail pour une durée de dix-huit (18) mois supplémentaires en cas de non obtention de l'autorisation et déclaration ICPE dans le délai imparti si l'entreprise est soumise à la réglementation ICPE.

Pour extrait conforme au registre des délibérations de la Communauté d'Agglomération TCO

Fait à Le Port, le
Le Président de séance
Olivier HOARAU
2ème Vice-Président